

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CHÂU PHÚ
TỈNH AN GIANG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 57/2023/DS-ST
Ngày : 22 – 02 – 2023
“V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHÂU PHÚ, TỈNH AN GIANG

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Yên Anh

Các hội thẩm nhân dân:

- Ông Đoàn Văn Hiến
- Ông Nguyễn Ngọc Bờ

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Tuyết Mai – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Châu Phú, tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Phú, tỉnh An Giang tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Kim Trang – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 20 và ngày 22 tháng 02 năm 2023 tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Châu Phú xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 72/2020/TLST-DS ngày 27 tháng 3 năm 2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 502/2022/QĐST-DS ngày 28 tháng 12 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 17/2023/QĐST-DS ngày 13 tháng 01 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1 Ông Đoàn V - H, sinh năm 1975; Có mặt

1.2 Bà Nguyễn Thị M-T, sinh năm 1973. Có mặt

Địa chỉ cư trú: Tổ 04, ấp Mỹ Phú, xã Vĩnh Châu, thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang.

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1960. Địa chỉ cư trú: Ấp Long Hưng, xã Ô Long Vĩ, huyện Châu Phú, tỉnh An Giang; Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, quá trình tố tụng, nguyên đơn ông H và bà Ttrình bày như sau:

Ngày 31 tháng 10 năm 2012, bà Nguyễn Thị M có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp với diện tích 10 công tầm cắt cho vợ chồng ông (H, Tiên). Diện tích đất chuyển nhượng thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A790569, số vào sổ 01347/QSDĐ/mF, thửa 838, tờ bản đồ số 01, diện tích 5.950m² do Ủy ban nhân dân huyện Châu Phú cấp cho bà Nguyễn Thị M ngày 26/02/1993 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 175143, số vào sổ CH02388, thửa 897, tờ bản đồ số 01, diện tích 8.400m² do Ủy ban nhân dân huyện Châu Phú cấp cho bà Nguyễn Thị M ngày 22/7/2010, giá chuyển nhượng 65.000.000 đồng/công tầm cắt. Sau khi lập hợp đồng chuyển nhượng, bà My đã giao toàn bộ diện tích đất chuyển nhượng là 10 công tầm cắt cho vợ chồng ông canh tác từ năm 2012 đến nay, vợ chồng ông cũng đã trả cho bà My được 612.000.000 đồng, giữ lại 38.000.000 đồng để làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, kể từ thời điểm nhận chuyển nhượng đến nay thì bà My vẫn chưa thực hiện thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông. Vợ chồng ông khởi kiện yêu cầu bà Nguyễn Thị My phải thực hiện thủ tục sang tên quyền sử dụng đất đối với diện tích 10 công tầm cắt mà vợ chồng ông đã nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị M.

Trong thời hạn chuẩn bị xét xử, sau khi đo đạc thực tế, diện tích đất tranh chấp thuộc các vị trí 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13 (thuộc thửa 469 theo bản đồ cấp đổi) theo bản trích đo hiện trạng ngày 20 tháng 4 năm 2021 của Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh Châu Phú là 13,981m² (điểm 14, 15 là ranh theo bản đồ 22), trong đó:

+ Điểm 1,2,3,4,15,14,12,13 có diện tích 5.606m² thuộc thửa 838. Diện tích cấp giấy là 5.950m² của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01347/QSDĐmF/, cấp ngày 26 tháng 02 năm 1993.

+ Điểm 5,6,7,8,9,10,11,14,15 có diện tích 8.375m² thuộc thửa 897. Diện tích cấp giấy là 8.400m² của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02388, cấp ngày 22 tháng 7 năm 2010.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn ông H và bà Ttrình bày: Vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, theo tờ sang nhượng đất giữa hai bên (ông H, bà Ttrình bày) có thỏa thuận là ông H và bà Ttrình bày chuyển nhượng 10 công đất tầm cắt, loạt đất nông nghiệp trồng lúa, khi thỏa thuận có nội dung “nếu sau này đo đạc thực tế diện tích đất dư (tăng thêm) thì vợ chồng ông H trả thêm tiền cho bà My với giá chuyển nhượng là 65.000.000 đồng/công tầm cắt”. Theo đo đạc thực tế, tổng diện tích đất vợ chồng ông H đang canh tác là 13.981m² do nhận chuyển nhượng của bà My, chúng tôi yêu cầu công nhận phần diện tích thực tế đang canh tác theo bản vẽ đo đạc hiện trạng là 13.981m², nếu tính theo công tầm cắt tại địa phương thì

01 công tằm cắt đất bằng diện tích đất là $1,296\text{m}^2$, như vậy thỏa thuận nhận chuyển nhượng 10 công đất tằm cắt có tổng diện tích là 12.960m^2 , lấy diện tích đất thực tế theo đo đạc là $13.981\text{m}^2 - 12.960\text{m}^2 = 1.021\text{m}^2$ thì chúng tôi đồng ý trả thêm tiền cho bà My đối với phần diện tích đất chênh lệch tăng thêm là 65.000.000 đồng/công tằm cắt, mặc dù diện tích đất dư sau khi đo đạc là 1.021m^2 nhưng chúng tôi đồng ý trả thêm số tiền 65.000.000 đồng cho bà My, vì trong hợp đồng có thỏa thuận nội dung này; ngoài ra chúng tôi đồng ý thanh toán cho bà My số tiền còn lại là 38.000.000 đồng. Về chi phí tố tụng đo đạc, định giá, xem xét thẩm định tại chỗ thì chúng tôi tự nguyện chịu, không yêu cầu bà My trả lại cho chúng tôi.

Bị đơn bà Nguyễn Thị M: Quá trình tố tụng, chuẩn bị xét xử, tại phiên tòa, bà My đều được thông đạt các văn bản tố tụng hợp lệ theo nơi cư trú của bà My thể hiện rõ trong hợp đồng chuyển nhượng nhưng bà My vẫn vắng mặt không có lý chính đáng, không có văn bản trình bày ý kiến về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Các nguyên đơn tại phiên tòa xác định đã cung cấp đầy đủ chứng cứ cho Tòa án, không còn cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ nào khác; không yêu cầu Tòa án triệu tập thêm người làm chứng; bị đơn bà My vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai mà không có lý do chính đáng và không cung cấp tài liệu, chứng cứ.

** Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Phú phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa, của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:*

Thẩm phán được phân công thụ lý, giải quyết đã tiến hành các hoạt động tố tụng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Hội đồng xét xử, Thư ký đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 về phiên tòa sơ thẩm;

Việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng: Tòa án đã triệu tập bị đơn bà My hợp lệ tham gia phiên tòa lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vụ án.

Về nội dung vụ án:

Căn cứ vào Tờ sang nhượng đất ngày 31/10/2012 giữa bà Nguyễn Thị M với vợ chồng ông Đoàn V - H, bà Nguyễn Thị M-T có đủ căn cứ xác định giữa các bên có xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy tay, có xác nhận của trưởng ấp, bà My đã bàn giao diện tích đất cho vợ chồng ông H canh tác từ năm 2012 đến nay, bà My cũng không có ý kiến gì kể từ ngày giao đất cho vợ chồng ông H. Bên nhận chuyển nhượng là vợ chồng ông H đã thực hiện nghĩa vụ trả tiền cho bà My với số tiền 612.000.000 đồng đối với phần diện tích đất nhận chuyển nhượng. Đồng thời, căn cứ vào các tài liệu chứng cứ do Tòa án thu thập xác định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên là có thật, các bên lập tờ chuyển nhượng bằng văn bản nhưng không công chứng,

chứng thực. Kể từ thời điểm chuyển nhượng, vợ chồng ông H đã thực hiện hơn 2/3 nghĩa vụ hợp đồng từ việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà My nhưng bà My chưa thực hiện thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông H là vi phạm nghĩa vụ, thực tế xác định vợ chồng ông H đã có quá trình sử dụng đất kể từ thời điểm nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà My cho đến nay nên đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 116, khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự; Điều 106 Luật đất đai năm 2013; án lệ số 55/2022/AL của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông H, bà Tvà công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H, bà Tvới bà My đối với phần diện tích theo đo đạc thực tế là 13.981m² theo bản vẽ hiện trạng. Đồng thời đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn trả thêm cho bà My số tiền 65.000.000 đồng đối với phần diện tích thực tế tăng 1.021m², nguyên đơn có nghĩa vụ thanh toán số tiền còn lại là 38.000.000 đồng; ghi nhận sự tự nguyện chịu chi phí tố tụng của nguyên đơn. Về án phí và quyền kháng cáo xử lý theo quy định của pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết vụ án đúng theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa và quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về thẩm quyền: Tại thời điểm chuyển nhượng, theo tờ sang nhượng thể hiện bà My có nơi cư trú tại xã Ô Long Vĩ, huyện Châu Phú, tỉnh An Giang nên Tòa án nhân dân huyện Châu Phú thụ lý, giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự 2015. Theo biên bản xác minh thể hiện bà My có địa chỉ cư trú tại ấp Long Hưng, xã Ô Long Vĩ, huyện Châu Phú, tỉnh An Giang, đi làm ăn xa nhưng có trở về địa phương, bà My có nghĩa vụ cung cấp địa chỉ mới nhưng bà My không cung cấp nên thuộc trường hợp cố tình giấu địa chỉ. Do vậy căn cứ vào địa chỉ cư trú mà bà My thể hiện khi xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông H, bà Tcó đủ cơ sở xác định nơi cư trú của bà My tại ấp Long Hưng, xã Ô Long Vĩ, huyện Châu Phú, tỉnh An Giang.

[1.2] Về sự vắng mặt của những người tham gia tố tụng: Bị đơn Nguyễn Thị M đã được Tòa án tiến hành thủ tục tổng đạt triệu tập tham gia phiên tòa hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.3] Trong thời hạn chuẩn bị xét xử, Tòa án tiến hành đo đạc, định giá, thẩm định diện tích đất tranh chấp, bị đơn bà My đã được tổng đạt văn bản tố tụng hợp lệ nhưng vắng mặt là tự từ bỏ quyền tham gia tố tụng của chính mình.

[1.4] Về quan hệ tranh chấp: Từ khi thụ lý đến khi đưa vụ án ra xét xử và tại phiên tòa, nguyên đơn xác định khởi kiện yêu cầu buộc bị đơn bà My thực

hiện thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho ông H, bà Ttheo Tờ sang nhượng đất lập ngày 31/10/2012. Căn cứ khoản 9 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 xác định tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Về pháp luật áp dụng giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử căn cứ vào điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự 2015, xác định từ khi xác lập giao dịch đến khi bị đơn thực hiện xong thủ tục sang tên cho nguyên đơn nên đây là giao dịch đang thực hiện, về nội dung và hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật dân sự năm 2015 nên áp dụng Bộ luật dân sự năm 2015, Luật đất đai 2013 và các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan để giải quyết vụ án.

[1.5] Về phạm vi khởi kiện: Nguyên đơn yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo diện tích theo đo đạc thực tế 13.981m² tọa lạc ấp Long Hưng, xã Ô Long Vĩ, huyện Châu Phú, tỉnh An Giang trong phạm vi khởi kiện ban đầu theo thỏa thuận tại Tờ sang nhượng đất ngày 31/10/2012.

[2] Về nội dung:

Nguyên đơn ông H, bà Tkhởi kiện bà My về việc yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H, bà Tvới bà My ký kết ngày 31/10/2012, để ông H, bà Tlàm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất với diện tích 13.981m², đo đạc thực tế thuộc các vị trí 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13 (thuộc thửa 469 theo bản đồ cấp đổi) theo bản trích đo hiện trạng ngày 20 tháng 4 năm 2021 của Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh Châu Phú là 13,981m² (điểm 14, 15 là ranh theo bản đồ 22).

[2.1] Về nội dung của tờ sang nhượng đất ngày 31/10/2012 giữa ông H, bà Tvới bà Nguyễn Thị M, Hội đồng xét xử nhận thấy như sau:

Ông Đoàn V - H, Nguyễn Thị M-T với bà Nguyễn Thị M thỏa thuận chuyển nhượng đất cho nhau, loại đất nông nghiệp trồng lúa vào ngày 31/10/2012 đối với thửa đất số 838, tờ bản đồ 01, diện tích qua đo đạc thực tế là 5.606m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A790569, số vào sổ 01347 QSDĐ/mF do UBND huyện Châu Phú cấp cho bà Nguyễn Thị M ngày 26/02/1993 và thửa đất số 897, tờ bản đồ số 01, diện tích qua đo đạc thực tế là 8.375m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BB 175143, số vào sổ CH02388 do UBND huyện Châu Phú cấp cho bà Nguyễn Thị M ngày 22/7/2010, đất tọa lạc tại xã Ô Long Vĩ, huyện Châu Phú, tỉnh An Giang.

Theo thỏa thuận giá chuyển nhượng là 65.000.000 đồng/công tầm cắt, bà My chuyển nhượng diện tích 14.630m², tổng diện tích nếu dư 10 công tầm cắt thì tính dư, nếu thiếu thì tính thiếu. Thực hiện giao dịch, vợ chồng ông H đã trả cho bà My tổng cộng là 612.000.000 đồng, được bà My xác nhận vào tờ sang nhượng nhận đủ 612.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đồng thời, bà My cũng đã tiến hành giao diện tích đất cho vợ chồng ông H canh tác từ năm 2012 đến nay. Như vậy, vợ chồng ông H giữ lại 38.000.0000 đồng chưa thanh toán cho bà My để làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất, việc xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên là có thật, được

thể hiện tại Tờ sang nhượng đất, biên bản xác minh đối với những người canh tác đất giáp ranh đất với ông Đoàn V - H và bà Nguyễn Thị M-T: Có ông Nguyễn Văn Bền, ông Châu Văn Bé đều xác nhận bà Nguyễn Thị M có bán đất cho ông H khoảng 10 công tầm cắt, ông H đã nhận đất canh tác cách đây hơn 10 năm; giữa ông Bền, ông Bé và ông H làm đất liền ranh nhau nhưng không có tranh chấp ranh giới đất với nhau; phần diện tích đất ông H mua của bà My thì ông H canh tác đúng vị trí đất đã mua của bà My. Lẽ ra, các bên phải tiến hành đúng theo trình tự thủ tục pháp luật quy định để chuyển quyền sử dụng đất nhưng do bà My lẩn tránh, không hợp tác nên vợ chồng ông H chưa thể sang tên quyền sử dụng đất là lỗi thuộc về bị đơn bà My.

Quá trình giải quyết vụ án, qua đo đạc thực tế thì vợ chồng ông H yêu cầu công nhận đúng theo diện tích thực tế của hai thửa:

- Thửa thứ nhất có diện tích 5.950m^2 thửa 838, tờ bản đồ số 01, giấy chứng nhận QSDĐ số 01347 QSDĐ9mF cấp ngày 26 tháng 7 năm 2010;
- Thửa thứ hai có diện tích 8.375m^2 thửa 897, tờ bản đồ số 01, giấy CNQSDĐ số CH02388 cấp ngày 22 tháng 7 năm 2010.

Theo thực tế tính diện tích 01 công tầm cắt $= 1.296\text{m}^2$, như vậy 10 công tầm cắt theo thỏa thuận có tổng diện tích là 12.960m^2 , diện tích đất thực tế theo đo đạc thực tế thể hiện tại bản trích đo hiện trạng tổng diện tích của hai thửa là $13.981\text{m}^2 - 12.960\text{m}^2 = 1.021\text{m}^2$ (phần chênh lệch tăng thêm). Tại phiên tòa nguyên đơn vợ chồng ông H đồng ý trả thêm tiền cho bà My là 65.000.000 đồng đối với phần diện tích tăng thêm này. Còn phần diện tích có giảm 369m^2 so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đã cấp đã cấp cho bà My là do sai số bản đồ số 22 nên nguyên đơn không có ý kiến.

Như vậy, có đủ cơ sở xác định thực tế là bà My có chuyển nhượng đất nông nghiệp cho nguyên đơn vợ chồng ông H diện tích 10 công tầm cắt, với giá là 65.000.000 đồng/công tầm cắt, đã giao đất, đã trả tiền 612.000.000 đồng là đã thực hiện hơn 2/3 nghĩa vụ của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tuy lập giấy tay nhưng bị đơn đã giao đất từ thời điểm xác lập hợp đồng đến nay, bị đơn bà My hoàn toàn không có ý kiến phản đối hoặc tranh chấp gì với ông H, bà Tiên. Trong thời hạn chuẩn bị xét xử và tại phiên tòa bà My đều vắng mặt, mặc dù được tổng đạt văn bản tố tụng hợp lệ, cũng không có ý kiến phản đối hoặc văn bản trình bày ý kiến. Điều này, được xem như không phản đối đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, phía nguyên đơn vợ chồng ông H nhận đất canh tác ổn định, có quá trình canh tác đất từ năm 2012 đến nay. Do vậy, Tòa án căn cứ vào chứng cứ nguyên đơn cung cấp, chứng cứ Tòa án thu thập được để làm cơ sở giải quyết vụ án theo quy định pháp luật. Hội đồng xét xử nhận thấy, nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông H với bà My không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội là phù hợp với quy định của pháp luật.

[2.2] Về hình thức hợp đồng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H, bà T với bà My được thể hiện tên cụ thể là “Tờ sang nhượng đất

lập ngày 31/10/2012” được các bên lập thành văn bản, chính tay bà My viết tờ sang nhượng, được các bên ký tên và lấn tay, hợp đồng không có công chứng, chứng thực nhưng có xác nhận của trưởng ấp Long Hưng chứng kiến việc mua bán giữa hai bên. Như vậy, hình thức của hợp đồng chưa thực hiện đúng quy định, theo quy định tại Điều 116, khoản 2 Điều 129 thì tuy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất không tuân thủ về hình thức được quy định tại Điều 502 Bộ luật dân sự năm 2015 nhưng nguyên đơn ông H, bà T đã thanh toán 612.000.000 đồng, phía bị đơn đã giao đất cho nguyên đơn sử dụng là đã thực hiện hơn 2/3 nghĩa vụ trong giao dịch nên có đủ căn cứ công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định Án lệ số 55/2022/AL được công bố theo Quyết định số 323/QĐ-CA ngày 14 tháng 10 năm 2022 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

Từ những căn cứ trên, Hội đồng xét xử công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 31/10/2012 giữa ông Đoàn V - H, bà Nguyễn Thị M-T với bà Nguyễn Thị M đối với phần diện tích đo đạc thực tế theo bản vẽ lập ngày ngày 20 tháng 4 năm 2021 của Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh Châu Phú có tổng diện tích 13.981m² và nguyên đơn ông H, bà Tiên hệ cơ quan có thẩm quyền thực hiện thủ tục sang tên quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật đất đai. Đồng thời ghi nhận sự tự nguyện của ông H, bà T trả thêm tiền cho bà My đối với diện tích dư là 1.021m² với số tiền 65.000.000 đồng theo thỏa thuận trong tờ sang nhượng; nguyên đơn ông H và bà T thanh toán số tiền còn lại theo thỏa thuận tại Tờ sang nhượng là 38.000.000 đồng cho bị đơn bà My.

[3] Về chi phí tố tụng: Căn cứ khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, khoản 1 Điều 165, khoản 1 Điều 166 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu chi phí xem xét, định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản. Lẽ ra bị đơn bà My phải chịu toàn bộ chi phí đo đạc, định giá, xem xét thẩm định tại chỗ nhưng nguyên đơn vợ chồng ông H tự nguyện chịu chi phí tố tụng là 4.141.000 đồng (chi phí đo đạc 2.741.000 đồng, chi phí định giá, xem xét thẩm định tại chỗ là 1.400.000 đồng) nên bà My không phải trả lại tiền chi phí tố tụng cho ông H và bà Tiên.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Căn cứ điểm đ, khoản 1 Điều 12, Điều 14, khoản 1 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

- Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H và bà My nên không phải chịu án phí sơ thẩm;

- Bị đơn chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các điều:

Khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 158; khoản 1 Điều 165; khoản 1 Điều 166; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228; Điều 173 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự 2015;

Điều 116, khoản 2 Điều 129, Điều 502 Bộ luật dân sự năm 2015

Điều 106 Luật đất đai năm 2013

Án lệ số 55/2022/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 07 tháng 9 năm 2022 và được công bố theo Quyết định số 323/QĐ-CA ngày 14 tháng 10 năm 2022 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

Khoản 1 Điều 147; điểm đ, khoản 1 Điều 12, Điều 14, khoản 1 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đoàn V - H và bà Nguyễn Thị M-T về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Đoàn V - H và bà Nguyễn Thị M-T với bà Nguyễn Thị M được xác lập vào ngày 31/10/2012.

Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Đoàn V - H và bà Nguyễn Thị M-T với bà Nguyễn Thị M được xác lập ngày 31/10/2012 đối với diện tích đã được đo đạc thực tế các vị trí 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13 (thuộc thửa 469 theo bản đồ cấp đổi) theo bản trích đo hiện trạng ngày 20 tháng 4 năm 2021 của Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh Châu Phú là 13,981m² (điểm 14, 15 là ranh theo bản đồ 22). Nguyên đơn ông Đoàn V - H, bà Nguyễn Thị M-T có nghĩa vụ liên hệ cơ quan có thẩm quyền thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất đối với diện tích 13,981m² (điểm 14, 15 là ranh theo bản đồ 22), trong đó gồm:

Điểm 1,2,3,4,15,14,12,13 có diện tích 5.606m² thuộc thửa 838 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01347 QSDĐ/mF/, cấp ngày 26 tháng 02 năm 1993;

Điểm 5,6,7,8,9,10,11,14,15 có diện tích 8.375m² thuộc thửa 897 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02388, cấp ngày 22 tháng 7 năm 2010.

(Đính kèm bản trích đo hiện trạng khu đất do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Châu Phú lập ngày 20 tháng 4 năm 2012).

Nguyên đơn ông Đoàn V - H và bà Nguyễn Thị M-T có nghĩa vụ thanh toán số tiền còn lại là 38.000.000 đồng cho bị đơn bà Nguyễn Thị M theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 31/10/2012.

2. Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn Đoàn V - H và bà Nguyễn Thị M-T trả thêm 65.000.000 đồng đối với diện tích 1.021m² (diện tích dư sau khi đo đạc thực tế tính trên 10 công tằm cắt là 12.960m²)

3. Về chi phí tố tụng:

Ông Đoàn V - H và bà Nguyễn Thị M-T tự nguyện chịu chi phí tố tụng là 4.141.000 đồng (chi phí đo đạc 2.741.000 đồng, chi phí định giá, xem xét thẩm định tại chỗ là 1.400.000 đồng), đã nộp đủ tiền tạm ứng chi phí tố tụng.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn ông H, bà Tkhông phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, được nhận lại 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số: TU/2017/0006382 ngày 27 tháng 3 năm 2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu phú.

Bị đơn bà Nguyễn Thị M phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

5. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Riêng đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND.AG;
- VKSND.HCP;
- THA HCP;
- Đương sự (Đề thi hành);
- Lưu hồ sơ, VP.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Thị Yến Anh